

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 985/2020/DS-PT
Ngày: 08-10-2020
V/v tranh chấp hợp đồng thuê nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa

Ông Lê Ngọc Tường

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 426/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4782/2020/QĐ-PT ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn C; địa chỉ: Số 50 đường S9, phường T, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Vi Hải L; địa chỉ: Số 50 đường S9, phường T, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 02/2019/TUQ-C ngày 09/8/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn C), (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Mai Thu H, sinh năm 1971; địa chỉ: 1101 Block 102, số 190 đường G, phường Đ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Quang V, địa chỉ: Số 21/2 Đường số 14A, phường P, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số công chứng 2017/GUQ quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 04/8/2020 tại Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Người kháng cáo: Bà Mai Thu H – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C có ông Ngô Vi Hải L là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 11/9/2017, giữa nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C (Sau đây gọi tắt là Công ty C) và bị đơn bà Mai Thu H có giao kết Hợp đồng thuê nhà đối với toàn bộ căn T5-A01.06 Shophouse F – Số 159 N, phường Đ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là căn nhà). Theo đó, Công ty C thuê toàn bộ căn nhà nêu trên của bà H, thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 20/9/2017 đến ngày 19/9/2022. Phía Công ty C đã đặt cọc cho bà H số tiền là 170.000.000 đồng ngay sau khi các bên giao kết hợp đồng là ngày 12/9/2017.

Trong thời gian thuê, do tình hình kinh doanh tại căn nhà nêu trên gặp khó khăn nên khoảng đầu năm 2019, Công ty C và bà H đã trao đổi và cùng tự nguyện thống nhất sẽ thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê nhà trước thời hạn. Theo nội dung đã thống nhất, bà H đã ủy quyền cho bà Nguyễn Hoàng Thảo D nhân danh, thay mặt bà H để làm việc với Ban Quản lý cụm chung cư F để cho phép đại diện Công ty C là bà Lê Thị Hồng E thực hiện việc tháo dỡ và vận chuyển đồ nội thất, hàng hóa ra khỏi căn nhà thuê nhằm bàn giao lại căn nhà thuê cho bà H. Đến ngày 03/6/2019, Công ty C đã hoàn thành việc bàn giao toàn bộ căn nhà cho bà H và hai bên đã ký kết Biên bản bàn giao vào cùng ngày.

Đến ngày 10/6/2019, Công ty C đã có văn bản số 01/2019/CV-C gửi đến bà H với nội dung yêu cầu bà H hoàn lại số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 03/6/2019 theo quy định tại đoạn 7, khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên, phía bà H không có phản hồi gì cho phía Công ty C.

Đến ngày 20/6/2019, Công ty C tiếp tục có văn bản số 02/2019/CV-C đề nghị bà H hoàn lại tiền cọc. Sau khi nhận được văn bản này, phía bà H đã có liên hệ với Công ty C để trao đổi về việc hoàn lại tiền cọc. Tuy nhiên, sau nhiều lần hứa hẹn, bà H đã không đồng ý hoàn lại tiền cọc cho Công ty C với lý do Hợp đồng thuê nhà đã được chấm dứt trước thời hạn.

Hợp đồng thuê nhà giữa Công ty C và bà H được giao kết hoàn toàn tự nguyện, Công ty C đã chuyển tiền đặt cọc cho bà H, việc thanh lý Hợp đồng thuê nhà trước thời hạn là thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện giữa Công ty C và bà H. Mặt khác, Công ty C đã thực hiện bàn giao căn nhà thuê cho bà H và đã được bà H xác nhận là Công ty C đã hoàn thành nghĩa vụ với bà H như được thể hiện tại Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019, như vậy Biên bản bàn giao này có giá trị tương đương Biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà.

Vì các lẽ trên, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 351, khoản 1 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ đoạn 7, khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết, nguyên đơn Công ty

C yêu cầu Tòa án buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc là 170.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm trả theo lãi suất 10%/ năm từ ngày 19/6/2019 đến khi hoàn trả hết tiền đặt cọc, tạm tính từ ngày 19/6/2019 đến ngày 18/6/2020 thì tiền lãi là 17.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Mai Thu H có ông Trần Đức R là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Trần Đức R đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mai Thu H xác nhận ngày 11/9/2017 bà H có ký hợp đồng thuê nhà với Công ty C với nội dung như phía nguyên đơn trình bày. Bà H đã nhận đủ số tiền cọc là 170.000.000 đồng vào ngày 12/9/2017.

Ông R cũng xác nhận việc bà H đã ủy quyền (theo biểu mẫu của đơn vị quản lý chung cư) cho bà Nguyễn Hoàng Thảo D nhân danh, thay mặt bà H để làm việc với Ban Quản lý cụm chung cư F để cho phép đại diện Công ty C là bà Lê Thị Hồng E thực hiện việc tháo dỡ và vận chuyển đồ nội thất, hàng hóa ra khỏi căn nhà thuê nhằm bàn giao lại căn nhà thuê cho bà H.

Ngày 03/6/2019, Công ty C đã hoàn thành việc bàn giao toàn bộ căn nhà cho bà Mai Thu H và hai bên đã ký kết Biên bản bàn giao, tuy nhiên Biên bản bàn giao này là do phía Công ty C soạn thảo đưa cho bà H ký. Trong Biên bản bàn giao này có đoạn ghi: *“Bên Cho Thuê và Bên Thuê cùng đồng ý thanh lý Hợp Đồng Thuê trước thời hạn”*, bà H cho rằng việc thanh lý không phải là việc đồng ý chấm dứt thực hiện Hợp đồng, trường hợp Công ty C đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp đồng (xử lý không trả tiền cọc) thì cũng phải thực hiện việc thanh lý. Ngày ký Biên bản bàn giao, các bên cũng không có ý kiến gì về việc hoàn trả lại tiền cọc nên bà H xác định đây là trường hợp phía Công ty C đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà và phía bà H sẽ không phải trả lại tiền đặt cọc cho Công ty C. Bà H xác định sau khi ký Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 thì hai bên không còn nghĩa vụ gì với nhau.

Căn cứ vào Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà các bên đã ký kết thì trường hợp này là trường hợp phía Công ty C đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà nên phải xử lý theo khoản 3, Điều 3 và Điều 6 của Hợp đồng thuê nhà. Theo quy định trên thì bà H có quyền lựa chọn buộc Công ty C tiếp tục thực hiện Hợp đồng hoặc không yêu cầu tiếp tục nhưng bà H sẽ được hưởng số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng.

Tại mục 10.6 trang số 3 của Đơn khởi kiện, phía Công ty C xác định Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 có giá trị tương đương biên bản thanh lý Hợp đồng. Tuy nhiên, Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 không phải là văn bản thanh lý hợp đồng vì tiêu đề văn bản này là Biên bản bàn giao, phần *“Bên Cho Thuê và Bên Thuê cùng đồng ý thanh lý Hợp Đồng Thuê trước thời hạn”* nằm ở phần XÉT RẰNG trong Biên bản bàn giao, điều đó có nghĩa là các bên đã phải thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước ngày 03/6/2019. Trong Thư ủy quyền của bà Võ Hoàng Bảo Chân ủy quyền cho bà Lê Thị Hồng E chỉ có nội dung công việc là bàn giao lại căn hộ cho bà H. Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 là do phía Công

ty C soạn thảo đưa cho bà H ký nên việc giải thích nội dung biên bản phải căn cứ vào Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Phía Công ty C đang bị nhầm lẫn, đây là trường hợp phía Công ty C đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê trái quy định chứ không phải là trường hợp các bên thỏa thuận thanh lý Hợp đồng theo khoản 2 và khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Công ty C nhầm lẫn giữa việc bà H biết việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc bà H đồng ý chấm dứt Hợp đồng, bà H biết nhưng không phải là đồng ý thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng thuê nhà giữa các bên.

Tại mục 6, Trang số 2 của Đơn khởi kiện, nguyên đơn có trình bày là hai bên cùng đồng ý thanh lý Hợp đồng trước thời hạn nhưng không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc đồng ý thanh lý, nội dung thanh lý.

Tại bản khai ngày 10/9/2019 do ông L đại diện Công ty C trình bày thì ông L cho rằng: *“Theo nội dung hai bên đã thống nhất (thanh lý, chấm dứt Hợp Đồng Thuê trước thời hạn)...”* là không đúng sự thật. Giấy ủy quyền và Phiếu đăng ký di chuyển tài sản cùng ngày 01/6/2019 cũng là theo biểu mẫu của Đơn vị quản lý Chung cư.

Theo khoản 2 Điều 4 và khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng thuê nhà thì Công ty C đi đăng ký thuê và nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bà H nhưng phía Công ty C không thực hiện nên phía bà H phải đóng thuế thu nhập cá nhân là 118.284.074 đồng và tiền phạt là 9.207.536 đồng. Phía bà H bị thiệt hại do hành vi vi phạm Hợp đồng của phía Công ty C, tuy nhiên tạm thời bà H chưa yêu cầu phía Công ty C phải trả khoản tiền này.

Từ các lý do trên, ông R đại diện cho bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Vi Hải L vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông L còn trình bày: Trong Biên bản bàn giao có phần XÉT RẰNG đã ghi nhận nội dung: *“Bên Cho Thuê và Bên Thuê cùng đồng ý thanh lý Hợp Đồng Thuê trước thời hạn”*, bà H cũng đã ký xác nhận vào cả hai mặt của Biên bản này. Biên bản bàn giao này có giá trị tương đương với Biên bản thanh lý Hợp đồng, do các bên đã thỏa thuận trước đó rằng bà H sẽ trả cho Công ty C số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng nên nội dung này không được ghi vào Biên bản bàn giao. Ngày 05/10/2019 bà H đã nhắn tin cho Công ty C với nội dung định trả tiền cọc cho Công ty C nhưng phía Công ty C đã khởi kiện nên sẽ đề Tòa án xem xét giải quyết, điều này thể hiện việc bà H đã đồng ý trả số tiền cọc. Công ty C ký Hợp đồng thuê nhà với cá nhân bà H, không liên quan đến ai khác nên Công ty C yêu cầu cá nhân bà H phải trả lại tiền cọc 170.000.000 đồng cùng tiền lãi chậm trả theo lãi suất 10%/ năm (do các bên không thỏa thuận trong Hợp đồng về lãi chậm trả) tính từ ngày 19/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (chỉ yêu cầu tính tròn 01 năm) là 17.000.000 đồng, tổng cộng yêu cầu bà H phải trả số tiền 187.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Mai Thu H có ông Trần Đức R là đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông R đại diện bà H giữ nguyên ý kiến như trong bản tự khai, văn bản ghi ý kiến của bị đơn và các biên bản trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông R còn trình bày thêm: Bà H ký Hợp đồng thuê nhà, biên bản bàn giao... là với tư cách cá nhân bà H, tài sản cho thuê là của cá nhân bà H không liên quan đến chồng bà H. Hợp đồng thuê nhà quy định thanh toán đầu kỳ vào khoảng thời gian từ ngày 20 đến ngày 25 dương lịch, tuy nhiên khi đến hạn thanh toán tiền thuê nhà của tháng 6, tháng 7 năm 2019 (từ ngày 20 đến ngày 25/5/2019) phía Công ty C không thanh toán nên bà H xác định đây là trường hợp phía Công ty C đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê nhà nên phía Công ty C phải mất tiền cọc. Đối với tin nhắn ngày 05/10/2019 bà H xác định do thấy Công ty C gặp khó khăn nên nếu bà H tiếp tục cho thuê nhà được thì sẽ hứa hỗ trợ chứ không liên quan đến việc giải quyết vụ án này. Công ty C xác định Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 có giá trị tương đương với Biên bản thanh lý Hợp đồng là không đúng, do đó bà H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Y đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C:

Buộc bị đơn bà Mai Thu H có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn C số tiền đặt cọc là: 170.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*) và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 19/6/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (tính tròn 01 năm) là: 17.000.000 (*Mười bảy triệu đồng*), tổng cộng tiền đặt cọc và tiền lãi chậm trả bà H phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn C là: 187.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi bảy triệu đồng*), trả ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm bà Mai Thu H phải chịu là: 9.350.000 đồng (*Chín triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng*), bà H chưa nộp án phí. Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.250.000 đồng (*Bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0016775 do Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y lập ngày 05/9/2019.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 21/7/2020, Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Mai Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – bà Mai Thu H do ông Lê Quang V trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn diện vụ án, hợp đồng thuê nhà giữa bà H và Công ty C chưa thanh lý, cấp sơ thẩm dựa vào phần xét rằng của Biên bản bàn giao nhà ngày 03/6/2019 có nội dung “Bên cho thuê và bên thuê cùng đồng ý thanh lý hợp đồng trước thời hạn” để xác định hai bên có thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn và biên bản bàn giao có giá trị tương đương biên bản thanh lý hợp đồng là nhận định suy diễn không có căn cứ. Công ty C đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn do kinh doanh không hiệu quả. Công ty C đã vi phạm các nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng thuê nhà như: Trách nhiệm đóng thuế thuộc về Công ty C nhưng Công ty đã vi phạm về nghĩa vụ thuế và gây thiệt hại cho bà H, Công ty còn nợ tiền thuê nhà 14 ngày, các hậu quả này chưa được giải quyết để đảm bảo quyền lợi cho bà H mà Công ty C chỉ dựa vào biên bản bàn giao để đòi lại tiền cọc là không hợp lý. Đồng thời, Công ty C đã vi phạm nghĩa vụ về thời gian thực hiện hợp đồng, thỏa thuận thời gian thuê là 5 năm và khoản 5 điều 7 phần cam kết của các bên trong hợp đồng quy định “Tối thiểu sau hai năm kể từ ngày hợp đồng được ký kết. Một trong hai bên ngưng hợp đồng trước thời hạn thì thông báo cho bên kia biết trước ít nhất là 3 tháng”, thời gian thuê mới 20 tháng, Công ty C đã ngưng hợp đồng và không thực hiện báo trước như thỏa thuận. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Công ty C là không phù hợp bản chất của vụ án và quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C.

Đại diện nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi nghị án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017 ký giữa nguyên đơn và bị đơn:

- Tại khoản 3.2 Điều 3 quy định: “Việc hoàn trả lại tiền cọc được thực hiện trong vòng 15 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý hợp đồng thuê”;

- Tại khoản 2 Điều 4 quy định: “*Thanh lý hợp đồng trước khi hết hạn và trước hạn theo thỏa thuận của hai bên*”;

- Tại Điều 6 quy định: “*Trong trường hợp bất khả kháng và chấm dứt hợp đồng do nhà nước thu hồi, trưng dụng phân thuê, các bên sẽ thương lượng về quyền và trách nhiệm của các bên khi thanh lý hợp đồng thuê...*”;

Có cơ sở xác định tại Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận trong mọi trường hợp chấm dứt hợp đồng thuê phải thanh lý hợp đồng bằng văn bản.

Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 ký giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa mãn cả về hình thức và nội dung một biên bản thanh lý hợp đồng. Đồng thời nguyên đơn cũng vi phạm về thời hạn thuê nhà và nghĩa vụ báo trước khi chấm dứt hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng; do vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không có lỗi của bị đơn nên nguyên đơn phải bị mất tiền cọc theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ; do đó, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, ngày 10/7/2020, Tòa án nhân dân Quận Y tuyên án, ngày 21/7/2020, bà H nộp đơn kháng cáo và đã đóng tạm ứng án theo quy định; do đó, đơn kháng cáo của bà H hợp lệ và được xem xét theo quy định pháp luật.

Vào thời điểm ký hợp đồng thuê, bà Mai Thu H và bà Lê Thị Q là chủ sở hữu nhà cho thuê, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, nhưng đã có Hợp đồng mua bán căn hộ số T5-A01.6 ngày 16/5/2016, bà Q đã ủy quyền cho bà H toàn quyền cho thuê căn nhà nói trên, nay bà Q cam kết không tranh chấp khiếu nại gì về việc bà H cho thuê nhà, mọi quyền lợi của bà được đảm bảo; xét cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị Q vào tham gia tố tụng là có thiếu sót, tuy nhiên bà Q đã ủy quyền cho bà H cho thuê nhà, được nhận mọi lợi tức từ việc cho thuê và thiếu sót của cấp sơ thẩm đã được cấp phúc thẩm khắc phục, không làm sai lệch bản chất của vụ án nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong trường hợp này.

Ông U - chồng bà H đã cam kết đây là tài sản riêng của bà H nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông U vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Theo các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của hai bên đương sự thì ngày 11/9/2017, giữa Công ty C và bà Mai Thu H tự nguyện

giao kết Hợp đồng thuê nhà đối với toàn bộ căn T5-A01.06 Shophouse F – Số 159 N, Phường Đ, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn thuê 5 năm kể từ ngày 20/9/2017 đến 19/9/2022; Công ty đã đặt cọc và bà H đã nhận số tiền cọc 170.000.000 đồng. Sau một thời gian thuê nhà, đến ngày 03/6/2019, Công ty C đã giao trả toàn bộ căn nhà cho bà Mai Thu H và hai bên đã ký kết Biên bản bàn giao vào cùng ngày.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Mai Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hai bên đương sự tranh chấp liên quan đến tính pháp lý của Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 giữa Công ty C và bà Mai Thu H về việc giao nhận căn nhà thuê nói trên và số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng.

Biên bản bàn giao ngày 03/6/2019 ký giữa Công ty C và bà H: xét hình thức và nội dung chỉ thể hiện việc bàn giao nhà, tuy tại điểm 2 mục “*xét rằng*” có nội dung “*bên cho thuê và bên thuê cùng đồng ý thanh lý hợp đồng thuê trước thời hạn*” nhưng chỉ thể hiện các bên sẽ thanh lý hợp đồng trước hạn. không thỏa thuận về quyền và trách nhiệm của các bên khi chấm dứt hợp đồng – trong đó có tiền đặt cọc nên không phải là biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà Công ty C cho rằng hai bên đã thỏa thuận miệng thống nhất thanh lý hợp đồng trước ngày ký biên bản bàn giao nhà ngày 03/6/2019 nhưng Công ty không cung cấp chứng cứ chứng minh. Như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nêu, nhiều điều khoản trong hợp đồng quy định trong các trường hợp phải chấm dứt hợp đồng thì việc thanh lý hợp đồng phải được lập thành văn bản; do đó, Biên bản bàn giao chưa thể hiện toàn diện việc thanh lý hợp đồng thuê nhà nói trên.

Xét về chủ thể ký biên bản bàn giao, Thư ủy quyền số 01/2019/TUQ-GĐ ngày 01/6/2019, Công ty C ủy quyền cho bà Lê Thị Hồng E “*được nhân danh, thay mặt và đại diện cho C để thực hiện các công việc, ký tên trên các văn bản cần thiết để bàn giao lại căn nhà...*” nội dung ủy quyền trên hoàn toàn chỉ ủy quyền bàn giao nhà mà không có nội dung được quyền thanh lý hợp đồng và thỏa thuận các quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc cho thuê nhà nên không đảm bảo về chủ thể ký và thỏa thuận thanh lý hợp đồng. Bên cạnh đó, vào thời điểm phải thanh toán tiền thuê nhà kỳ 25/5/2019, Công ty C đã không thanh toán đúng hạn thỏa thuận, “*vi phạm nghĩa vụ thanh toán: quá 5 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán*” (khoản 1 Điều 4 Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017) và đến 03/6/2019 ngày bàn giao nhà cũng chưa thanh toán, điều này thể hiện tại chứng cứ sao kê tài khoản của bà H (tài khoản đã ghi trong hợp đồng để nhận tiền thuê nhà) và tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Công ty C cũng không trình bày được chứng cứ về việc đã thanh toán tiền thuê nhà kỳ hạn này.

Tại khoản 5 Điều 7 Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017 quy định: “*Tối thiểu sau hai năm kể từ ngày hợp đồng này được ký kết, một trong hai bên ngưng hợp đồng thuê trước thời hạn thì thông báo cho bên kia biết trước ít nhất là 03 tháng*”. Tuy nhiên, Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017 chỉ mới thực hiện được 20 tháng, đến ngày 03/6/2019 thì Công ty C đã trả nhà và không có thông

báo trước như thỏa thuận. Do vậy, có cơ sở xác định Công ty C đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn mà không có lỗi của bà H nên Công ty phải bị mất tiền cọc theo thỏa thuận tại Điều 6 Hợp đồng thuê nhà ngày 11/9/2017; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty C là không có cơ sở.

Với các lý lẽ trên, xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận Y, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại tiền đặt cọc thuê nhà và lãi của nguyên đơn.

Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.350.000 đồng. Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 472 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của luật thi hành án dân sự năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn – bà Mai Thu H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 10/7/2020 của Tòa án nhân dân Quận Y:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn C về việc đòi bị đơn – bà Mai Thu H phải trả lại số tiền đặt cọc thuê nhà và tiền lãi, tổng cộng là 187.000.000 đồng (một trăm tám mươi bảy triệu đồng).

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn C phải chịu án phí là 9.350.000 đồng (chín triệu ba trăm năm mươi ngàn đồng); khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí Công ty Trách nhiệm hữu hạn C đã nộp 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016775 ngày 05/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Trách nhiệm hữu hạn C phải nộp thêm số tiền chênh lệch là 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thu H không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả cho bà H tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số

AA/2018/0027788 ngày 21/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận Y;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y;
- Đường sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Thị Thu Hương